

CAUE27

Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 4 – 25 octobre 2013 :

FISCALITE DE L'AMENAGEMENT ET MAÎTRISE DU FONCIER

Communauté de communes du canton d'Etrépagny



RAPPEL DU CYCLE DE FORMATION



Journée 1 : 29 mai 2013
LES OUTILS DU PLU

Journée 2 : 28 juin 2013
LES FORMES DES VILLAGES

Journée 3 : 15 janvier 2013
ROUTES OU ESPACES PUBLICS ?
La place de la voiture dans nos modes d'habiter

Journée 4 : 25 octobre 2013
FISCALITE DE L'AMENAGEMENT ET MAÎTRISE DU FONCIER



SOMMAIRE

FISCALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

I. Introduction : la réforme de la fiscalité de l'aménagement
II. La taxe d'aménagement (TA)
III. Le versement pour sous-densité (VSD)
IV. Les participations
V. Les impôts

MAÎTRISE DU FONCIER

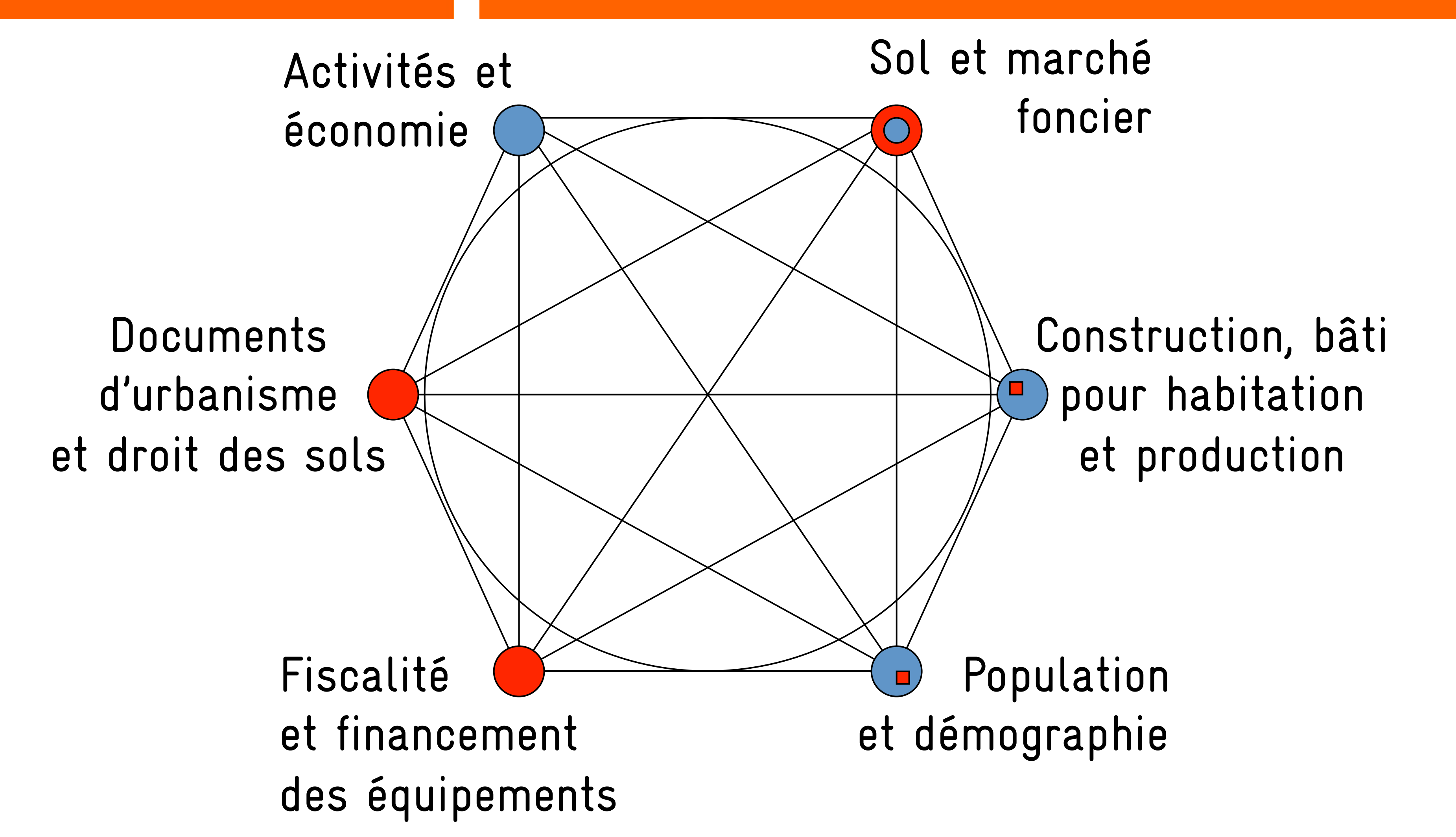
VI. Introduction : le compte à rebours du lotisseur
VII. Les outils de maîtrise du foncier
VIII. L'EPFN
IX. Les procédures d'urbanisations



I. FISCALITE DE L'AMENAGEMENT : INTRODUCTION

I. INTRODUCTION

Le système d'aménagement





I. INTRODUCTION

Les 4 types de ressources

I. FISCALITE ET FINANCEMENT DE L'AMENAGEMENT

La commune assure la maîtrise d'ouvrage des équipements publics,

MAIS elle peut obtenir des constructeurs une participation financière à son programme d'équipement.

4 principaux types de ressources

TA
Taxe d'aménagement
› *financement modulable*

PVR
Participation pour voirie et réseaux
› *financement au coup par coup*

PUP
Programme Urbain Partenarial
› *financement au coût réel*

ZAC
Zone d'Aménagement Concerté
› *financement contractuel*



I. INTRODUCTION

Evolution des régimes des taxes et participations

ARTICLES L 331-1 À L 331-46 DU CU

La réforme de la fiscalité de l'urbanisme

Issue de la loi de finances rectificative pour 2010.

Les grands principes qui ont guidé cette réforme :

- accompagner la nouvelle politique depuis le Grenelle de l'environnement
- changer de philosophie
- favoriser une utilisation optimale des terrains
- opérer une simplification dans les taxes et participations



I. INTRODUCTION

Evolution des régimes des taxes et participations

RÉGIME ANTÉRIEUR DES TAXES ET PARTICIPATIONS

Taxe locale d'équipement (TLE)

Contribution aux dépenses d' équipements publics

Réalisation d'équipements propres

Redevance d'archéologie préventive

OU

ET

ET

OU

OU

ET/OU

Participation à un progr. d'aménagement d'ensemble (PAE)

Projet urbain partenarial (PUP)

Participation en Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Participation pour voiries et réseaux (PVR)

Taxe départementale pour les Espaces Naturels sensibles

Taxe départementale pour le financement des CAUE

Participation pour non réalisation d'aire de stationnement

OU

Participation pour raccordement à l'égout (PRE)

Participation pour la réal. d'équipements publics d'exception



I. INTRODUCTION

Evolution des régimes des taxes et participations

LES TAXES ET PARTICIPATIONS SUPPRIMÉES

Taxe locale d'équipement (TLE)

Contribution aux dépenses d'équipements publics

Réalisation d'équipements propres

Redevance d'archéologie préventive

OU

ET

Taxe départementale pour les Espaces Naturels sensibles

Taxe départementale pour le financement des CAUE

OU

Participation à un progr. d'aménagement d'ensemble (PAE)

OU

Projet urbain partenarial (PUP)

ET/OU

Participation en Zone d'aménagement concerté (ZAC)

ET

Participation pour voiries et réseaux (PVR)

Participation pour non réalisation d'aire de stationnement

OU

Participation pour raccordement à l'égout (PRE)

Participation pour la réal. d'équipements publics d'exception



I. INTRODUCTION

Evolution des régimes des taxes et participations

LE NOUVEAU RÉGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS

Taxe d'aménagement (TA)
=
Part communale ou intercommunale
+
Part départementale (ENS + CAUE)

OU → Projet urbain partenarial (PUP)

ET/OU → Participation en Zone d'aménagement concerté (ZAC)

ET → Réalisation d'équipements propres

→ Participation pour la réal. d'équipements publics d'exception

Versement pour sous densité (VSD)

Redevance d'archéologie préventive



I. INTRODUCTION

Evolution des régimes des taxes et participations

Sont supprimé depuis le 1er mars 2012

- TLE (taxe locale de l'équipement)
- PAE (participation à un programme d'aménagement d'ensemble)

Si la TA > 5% :

- PVR (participation pour voirie et réseaux)
- PRE (participation pour raccordement à l'égout)

Un régime transitoire entre le 1er mars 2012 et le 1er janvier 2015

- TA (taxe d'aménagement) de 1 à 5% ou jusqu'à 20%

Si la TA < 5%

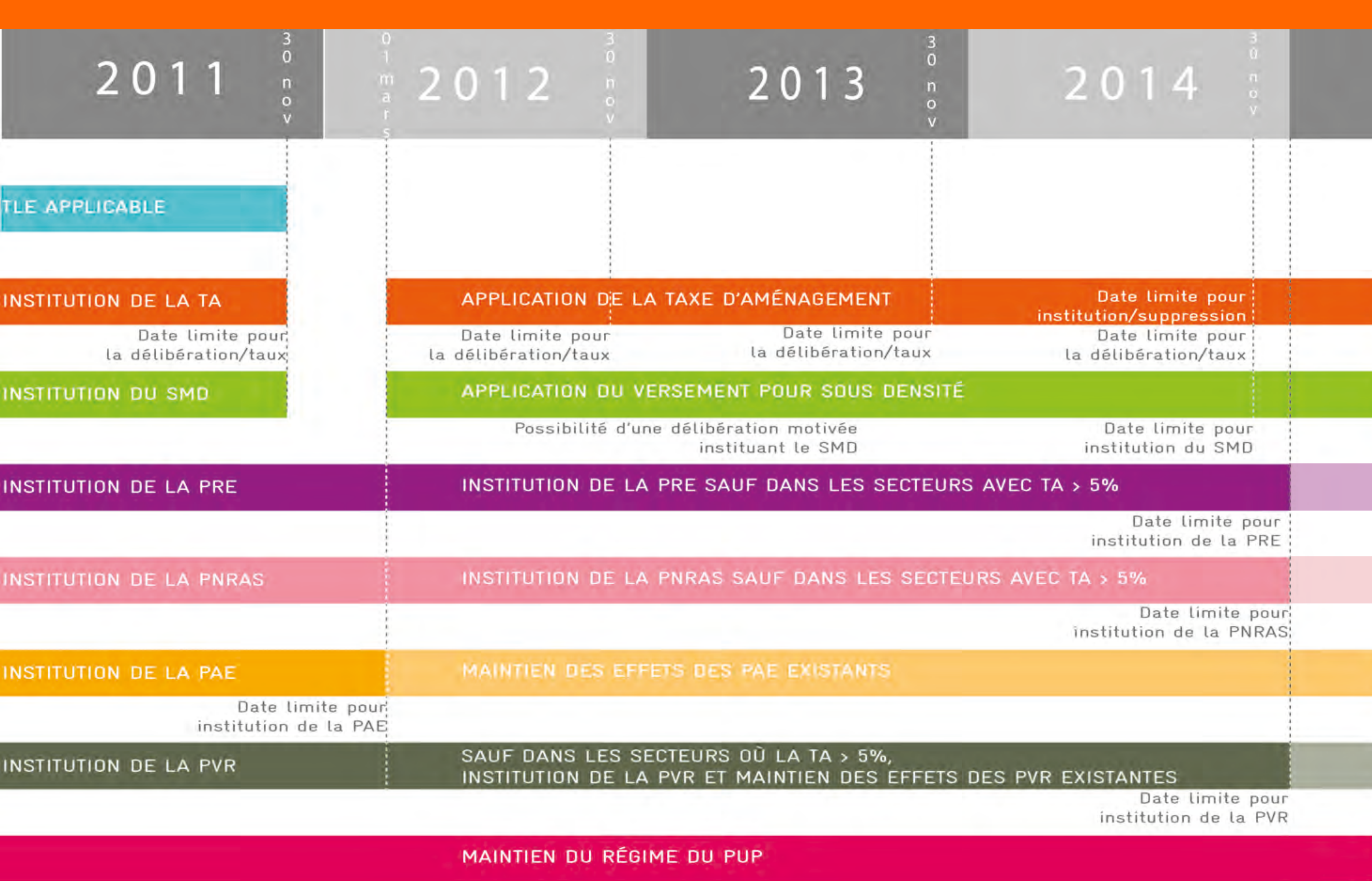
- TA (1 à 5%) + PVR
- TA (1 à 5%) + PRE

- PUP (projet urbain partenarial)

À partir du 1er janvier 2015

- TA de 1 à 5% ou jusqu'à 20%
- PUP

Calendrier pluriannuel des évolutions des régimes de taxes et participations



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT





II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Objet et affectation

L121-1

Équilibre entre urbanisation et protection

Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat

Préservation de l'environnement (GES, énergie, espaces agricoles, continuités écologiques, risques, etc.)

Objet

Le financement des équipements.
« En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L121-1… »

Les trois parts de la TA

« …les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement. »

Affectation

Pour les communes ou EPCI : produit affecté en section d'investissement du budget.
Pour les départements : produit affecté en section de fonctionnement du budget pour le financement des ENS et des CAUE.



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Délibérations

L'INSTITUTION DE LA TA

Part (inter)communale

De plein droit dans toutes les communes dotées d'un PLU/POS et dans les communautés urbaines.
Par délibération du conseil municipal dans les autres communes.
Possibilité de délégation à l'EPCI compétent en matière de PLU.

Part départementale

Par délibération du conseil général, applicable dans toutes les communes du département.

Les délibérations doivent être adoptées le 30 novembre pour une entrée en vigueur l'année qui suit. Elles sont valables pour une durée de 3 ans pour la part (inter)communale.



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT
Champ d'application

Champ d'application
Les opérations de construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments et d'aménagements (emplacements de camping, piscines, éoliennes, panneaux photovoltaïques, aires de stationnement non closes ou non couvertes) soumises à autorisation.

Fait générateur
- La délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager
- Le permis modificatif
- L'autorisation tacite de construire ou d'aménager
- La décision de non-opposition à une déclaration préalable
- Le procès-verbal constatant la ou les infractions.

Redevable de la TA
Le bénéficiaire de l'autorisation ou l'auteur de l'infraction



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Champ d'application

Recouvrement

Si le montant < 1500€ : versement unique dans un délai de 12 mois après la délivrance de l'autorisation.
Si le montant > 1500€ : versement dans les 12 à 24 mois.

Les titulaires successifs de l'autorisation d'urbanisme, les époux et partenaires PACS, les établissements garants de l'achèvement de la construction sont solidairement redevables de la TA.

Décharge

Le redevable peut obtenir la décharge, réduction ou restitution de la TA si :

- le projet est abandonné
- le montant est inférieur au montant initial après modification
- les constructions sont démolies sur décision du juge
- les locaux ont été détruits par catastrophe naturelle (sous conditions)
- le redevable démontre qu'il peut bénéficier d'une exonération ou d'un abattement.



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

=

TAUX (INTER)COMMUNAL x ASSIETTE x VALEUR FORFAITAIRE

+

VALEUR FORFAITAIRE DES INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS x TAUX (INTER)COMMUNAL



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

=

TAUX (INTER)COMMUNAL x ASSIETTE x VALEUR FORFAITAIRE

+

VALEUR FORFAITAIRE DES INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS x TAUX (INTER)COMMUNAL

Assiette

« La surface de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. »



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Surfaces de plancher – A ne pas confondre

SURFACE DE PLANCHER FISCALE (TA)

- Clos et couvert
- Supérieur à 1,80m
- A partir du nu intérieur des façades du bâtiment (déduction de l'épaisseur des murs)

Surfaces déductibles : les vides et trémies.

Surfaces prises en compte : places de stationnement (garages), caves, cellier, combles non aménagées mais > 1,80m …

SURFACE DE PLANCHER D'URBANISME (AUTORISATIONS D'URBANISME)

- Clos et couvert
- Supérieur à 1,80m
- A partir du nu intérieur des façades du bâtiment (déduction de l'épaisseur des murs)

Surfaces déductibles : embrasures de portes et fenêtres, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques des bâtiments d'activités ou habitations collectives, aires de stationnement, rampes d'accès, aire de manœuvre, combles non aménageables, caves, annexes, celliers en habitat collectif, circulations intérieurs de l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation)



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

=

TAUX (INTER)COMMUNAL x ASSIETTE x VALEUR FORFAITAIRE

+

VALEUR FORFAITAIRE DES INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS x TAUX (INTER)COMMUNAL

Valeur forfaitaire

724 € /m^2 en 2013

révisée au 1er janvier de chaque année par arrêté ministériel



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT
Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

=

TAUX (INTER)COMMUNAL x ASSIETTE x VALEUR FORFAITAIRE

+

VALEUR FORFAITAIRE DES INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS x TAUX (INTER)COMMUNAL

Valeur forfaitaire des installations et aménagements
- Camping et résidences mobiles de loisirs : 3 000 € / emplacement
- Habitations légères de loisirs : 10 000 € / emplacement
- Piscines : 200 €/m^2
- Éoliennes (>12m) : 3 000 €/ éolienne
- Panneaux photovoltaïques au sol : 10 €/m^2
- Stationnement hors surface bâtie imposée : 2 000€/emplacement (jusqu'à 5 000€ par délibération)



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE

Le taux de la TA

Fixé par les collectivités, chacune pour leur part.

Taux de base à 1%, ne peut être réduit.

Modulable entre 1 et 5%, sur l'ensemble du territoire ou par secteurs pour tenir compte du coût des aménagements spécifiques à réaliser.

Fixés pour un an et tacitement reconduits en l'absence de nouvelle délibération.

En cas de sectorisation, le plan graphique de chaque secteur est reporté en annexe du POS ou du PLU.
(Si pas de document d'urbanisme, affichage des délibérations déterminant des taux par secteur et de plans graphiques précisant les périmètres des secteurs).



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Mode de calcul

PART (INTER)COMMUNALE (SUITE)

Selon les principes de lien direct et de proportionnalité des usages, par rapport au coût réel de ces équipements

Possibilité d'augmenter le taux jusqu'à 20% si besoin de réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou de création d'équipements publics généraux, généré par l'importance des constructions nouvelles à édifier dans certains secteurs

Cette modulation doit contribuer à la mise en œuvre d'un « véritable urbanisme de projet » et faire l'objet d'une délibération motivée

Taux supérieur à 5% rend inapplicables dans le secteur concerné, les contributions suivantes : PRE, PNRAS, PVR, VDPLD

PART DÉPARTEMENTALE

Plafonné à 2,5%.



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT
Exonérations

DE PLEIN DROIT

Exonération pour les 3 parts (locale, départementale et régionale)

- Services publics ou d'utilité publique
- Habitations ou hébergements bénéficiant d'un PLA-I
- Surfaces d'exploitation des bâtiments agricoles et centres équestre
- Aménagements prescrits par des PPR
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis <10 ans
- Constructions de moins de 5 m^2

De la part locale : constructions en OIN, ZAC et PUP.

FACULTATIVES PAR LES COLLECTIVITÉS COMPÉTENTES, CHACUNE POUR LEUR PART

- Logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA
- Surfaces, au delà des 100 premiers m^2, pour les habitations principales bénéficiant d'un PTZ
- Locaux à usage industriel et commerces de détail (<400m2)
- Travaux sur les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Abattements

50% sur :
- Logements HLM (sauf PLAI)
- 100 premiers m² des résidences principales
- Locaux à usage industriel ou artisanal, entrepôts et hangars commerciaux, parcs de stationnement couverts à usage commercial

100 premiers m² Abattement de 50%	30 m² Taux plein

← exemple pour une surface de plancher de 130 m²

Les taux des parts départementales s'appliquent aux mêmes valeurs que celles qui servent au calcul de la part communale.

II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Illustrations

Taux commune (%)	Valeur forfait. (€/m2)	Assiette fiscale (m2)	Taxe sur la surf. princ. avant déduction	Déduct°		Taxe sur la surf. princ. après déduct°	Eléments (stationmnt, photovolt, etc.) ou surf. annexes (piscines)	Valeur forfaitaire / surf annexe (€/unité ou €/m2)	Taxe sur les surf. annexes	Part loc. de la Taxe d'aménágmnt
				50% (Lgmnt social)	100 premiers m2					
1%	724	130	941	0	362	579	1	2 000	20	599
2%	724	130	1 882	0	724	1 158	1	2 000	40	1 198
3%	724	130	2 824	0	1086	1 738	1	2 000	60	1 798
4%	724	130	3 765	0	1448	2 317	1	2 000	80	2 397
5%	724	130	4 706	0	1810	2 896	1	2 000	100	2 996
6%	724	130	5 647	0	2172	3 475	1	2 000	120	3 595
7%	724	130	6 588	0	2534	4 054	1	2 000	140	4 194
8%	724	130	7 530	0	2896	4 634	1	2 000	160	4 794
9%	724	130	8 471	0	3258	5 213	1	2 000	180	5 393
10%	724	130	9 412	0	3620	5 792	1	2 000	200	5 992
11%	724	130	10 353	0	3982	6 371	1	2 000	220	6 591
12%	724	130	11 294	0	4344	6 950	1	2 000	240	7 190
13%	724	130	12 236	0	4706	7 530	1	2 000	260	7 790
14%	724	130	13 177	0	5068	8 109	1	2 000	280	8 389
15%	724	130	14 118	0	5430	8 688	1	2 000	300	8 988
16%	724	130	15 059	0	5792	9 267	1	2 000	320	9 587
17%	724	130	16 000	0	6154	9 846	1	2 000	340	10 186
18%	724	130	16 942	0	6516	10 426	1	2 000	360	10 786
19%	724	130	17 883	0	6878	11 005	1	2 000	380	11 385
20%	724	130	18 824	0	7240	11 584	1	2 000	400	11 984



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Illustrations

OPÉRATION DE LOTISSEMENT

Besoin de création de ligne électrique, sur voie publique

+

Extension du réseau eaux usées

+

Extension du réseau eaux pluviales

Coût global : 60 000€



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Illustrations

Surface totale 12 600m^2

14 maisons individuelles de 130 m^2 en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m^2)

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de SHON)

16 places de stationnement



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Illustrations

Surface totale 12 600m^2

14 maisons individuelles de 130 m^2 en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m^2), avec 1 place de stationnement en annexe

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)

16 places de stationnement

TLE à 3%

14 x 1 862€ = 26 068€

Taux TLE commune (%)	Valeur forfaitaire			SHON (m^2)	Part de la SHON			Valeur immobilière			TLE (€)
	≤80m^2 (€/m^2)	81m^2≤ x ≤170m^2 (€/m^2)	≤171m^2 (€/m^2)		≤80m^2	>80m^2 et ≤170m^2	>170m^2	≤80m^2 (€)	>80m^2 et ≤170m^2 (€)	>170m^2 (€)	
1%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	621
2%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	1 241
3%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	1 862
4%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	2 482
5%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	3 103

TA à 3 %

2011 (660/m^2) : (14 x 1 584€) + (16 x 60€) = ????

2012 (692/m^2) : (14 x 1 661€) + (16 x 60€) = ????

2013 (724/m^2) : (14 x 1 738€) + (16 x 60€) = ????

PVR

60 000 / 12 600m^2 = 4,76/m^2 terrain (voie incluse)

Le lotisseur répercute ce coût sur les charges foncières



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Illustrations : détail du calcul

Surface totale 12 600m²

A QUELS ELEMENTS DOIT-ON APPLIQUER LA TA ?

14 maisons individuelles de 130 m² en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m²), avec 1 place de stationnement en annexe	← Attention les 100 premiers m2 ont un abattement de 50%. ← Ces places de stationnement ne comptent pas, seules les places supplémentaires font l'objet de la TA.
Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)	← La réhabilitation de compte pas parce que seules les opérations de **construction, reconstruction et agrandissement** de bâtiments et d'aménagements soumises à autorisation font l'objet de la TA.
16 places de stationnement	← Ces places comptent parce que ce sont des places supplémentaires.



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Illustrations : détail du calcul

14 maisons individuelles de 130 m^2 en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m^2), avec 1 place de stationnement en annexe

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)

16 places de stationnement
Valeur forfaitaire = 2000€/emplacement

Taux = 3% (= 0,03)

Valeur forfaitaire habitation :
2011 = 660€/m^2
2012 = 692€/m^2
2013 = 724€/m^2

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DE LA TA

TA totale = TA pour les habitations + TA pour les installations annexes
TA = (Taux x Surface de plancher fiscale x Valeur forfaitaire habitation au m^2) + (Taux x Valeur forfaitaire de l'installation annexe)

CALCUL POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES

14 maisons individuelles de 130m^2

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2011

Calcul pour les 100 premiers m^2 qui ont un abattement de 50% :
(0,03 x 100 x 660)/2 = 1980/2 = 990 €
Calcul pour les 30 derniers m^2 sans abattement :
0,03 x 30 x 660 = 594 €
TA par maison = 990 + 594 = 1584 €

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2012

((0,03 x 100 x 692)/2) + (0,03 x 30 x 692) = 1660,8 € par maison

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2013

((0,03 x 100 x 724)/2) + (0,03 x30 x 724)] = 1737,6 € par maison



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Illustrations : détail du calcul

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DE LA TA

TA totale = TA pour les habitations + TA pour les installations annexes

TA = (Taux x Surface de plancher fiscale x Valeur forfaitaire habitation) + (Taux x Valeur forfaitaire de l'installation)

CALCUL POUR LES INSTALLATIONS ANNEXES

Installations annexes : 16 places de stationnement
0,03 x 2000 = 60€ par place de stationnement

TOTAL DE LA TA

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2011
(14 x 1584) + (16 x 60) = 23 136 €

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2012
(14 x 1661) + (16 x 60) = 24 214 €

Avec la valeur forfaitaire habitation de 2013
(14 x 1738) + (16 x 60) = 25 292 €



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Illustrations

Surface totale 12 600m^2

14 maisons individuelles de 130 m^2 en moyenne de surface de plancher fiscale (SHON 140 m^2), avec 1 place de stationnement en annexe

Réhabilitation d'un bâtiment en 10 logements accolés, sans création de surface habitable)

16 places de stationnement

TLE à 3%

14 x 1 862€ = 26 068€

	Valeur forfaitaire				Part de la SHON			Valeur immobilière			
Taux TLE commune (%)	≤80m^2 (€/m^2)	81m^2≤ x ≤170m^2 (€/m^2)	≤171m^2 (€/m^2)	SHON (m^2)	≤80m^2	>80m^2 et ≤170m^2	>170m^2	≤80m^2 (€)	>80m^2 et ≤170m^2 (€)	>170m^2 (€)	TLE (€)
1%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	621
2%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	1 241
3%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	1 862
4%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	2 482
5%	370	541	711	140	80	60	0	29 600	32 460	0	3 103

TA à 3 %

2011 (660/m^2) : (14 x 1 584€) + (16 x 60€) = 23 136 €

2012 (692/m^2) : (14 x 1 661€) + (16 x 60€) = 24 214 €

2013 (724/m^2) : (14 x 1 738€) + (16 x 60€) = 25 292 €

PVR

60 000 / 12 600m^2 = 4,76/m^2 terrain (voie incluse)

Le lotisseur répercute ce coût sur les charges foncières



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT

Sectorisation du taux de la part (inter)communale de la TA

UA Secteur sous équipé: tissu ancien avec des réseaux obsolètes et sous dimensionnés

UB et UZ Secteurs urbanisés récemment : suffisamment équipés pour accueillir une densification raisonnée

AU Secteur non équipé

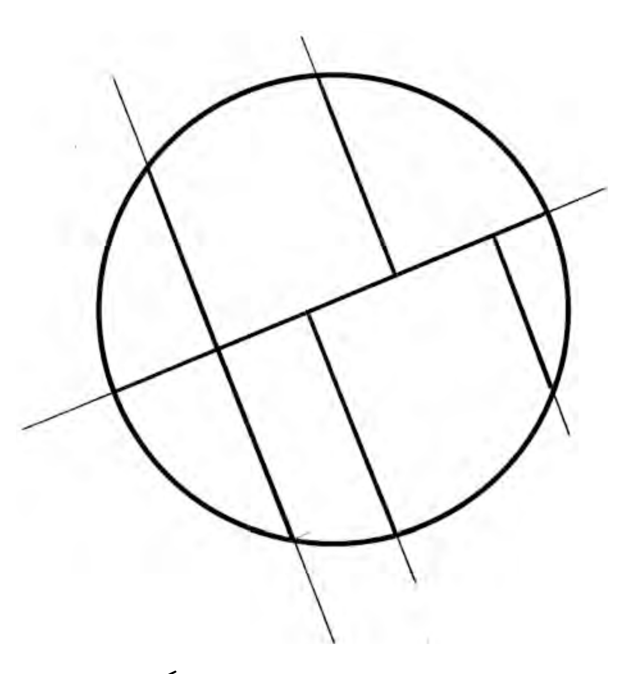
Taxe d'aménagement

- *Taux au delà de 10%*
- *Taux entre 5% et 10%*
- *Taux entre 1% et 5%*

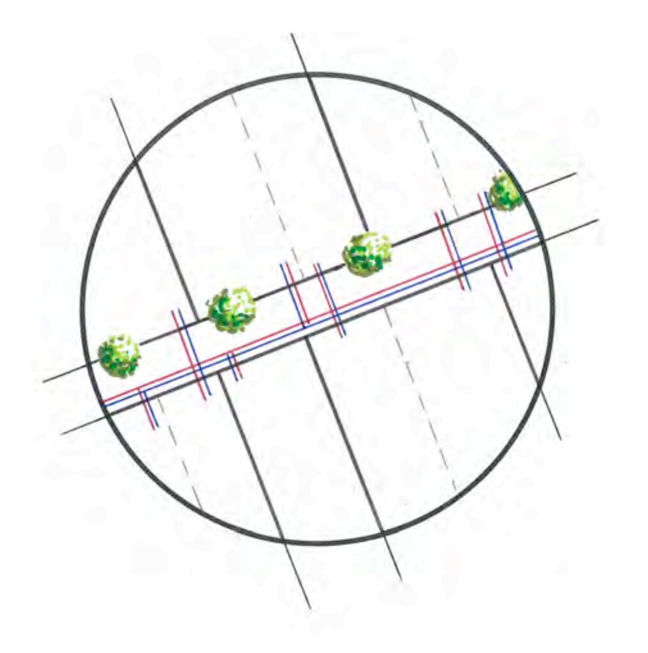


II. LA TAXE D'AMENAGEMENT
Part (inter)communale de la TA

CONTRIBUTION AU FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



0. État initial
Secteur à urbaniser (AU)



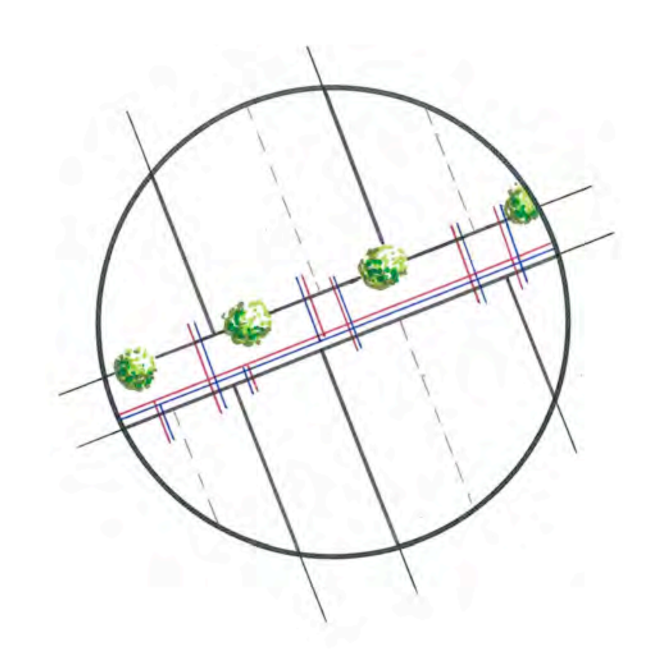
1. Réalisation de travaux d'aménagement par la collectivité

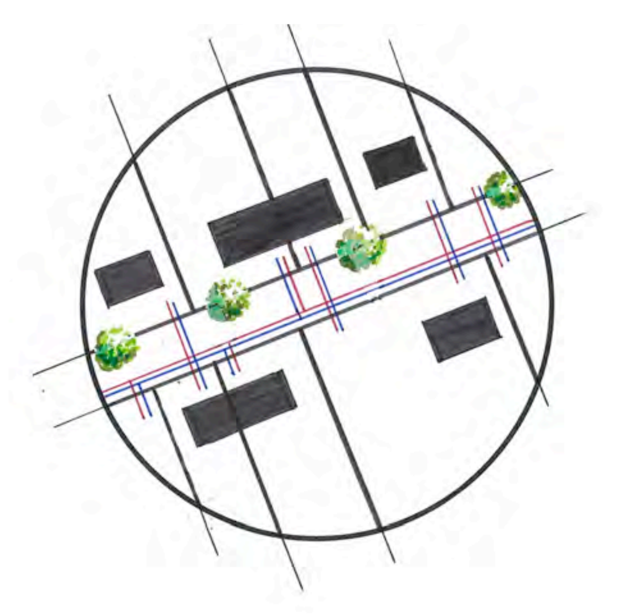
Calibrage des équipements et donc des investissements de la collectivité en fonction du projet (communal ou communautaire)



II. LA TAXE D'AMENAGEMENT
Versement pour sous-densité

OPTIMISATION DE L'UTILISATION DU FONCIER AU REGARD DU PROJET COMMUNAL





2. Application du Versement pour sous densité

En cas d'utilisation du foncier inadéquate par rapport au projet communal, application du Seuil minimum de densité au terrain accueillant la construction puis paiement du Versement pour sous densité



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

UB
UB
UB
UB
UBa
N
UA
UA
AU1
AU4
A
Nℓ



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Objet et affectation

Objet

Incitation des constructeurs à utiliser pleinement la constructibilité d'un terrain

« En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L121-1, les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de PLU ou de POS peuvent instituer, par délibération, un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité est dû… »

Affectation

Produit attribué au budget des communes ou EPCI.

Institution

Instauration facultative par les communes ou EPCI par une délibération. Le seuil minimal de densité doit être défini dans un document graphique annexé au PLU à titre d'information.



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Champ d'application

Champ d'application

Par secteurs du territoire de la commune ou de l'EPCI, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

S'applique aux « constructions nouvelles » : les extensions et locaux annexes aux bâtiments ne sont pas considérés comme des constructions nouvelles, ni les constructions sur les terrains de campings ou parcs résidentiels des loisirs

Durée

Fixé pour une durée minimale de 3 ans.

Effet

En cas d'institution, suppression de plein droit sur l'ensemble du territoire du versement pour dépassement du plafond légal de densité



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Champ d'application

Fait générateur

Pour toute construction nouvelle d'une densité inférieure au seuil minimal de densité (SMD) :

- Autorisation de construire, expresse ou tacite
- Procès-verbal constatant la ou les infractions.

Redevable

Le bénéficiaire de l'autorisation ou l'auteur de l'infraction.



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Seuil minimal de densité

Définition de la densité d'une construction

Rapport entre la surface de plancher d'une construction (SdPF) et la surface de l'unité foncière sur laquelle elle doit être implantée.

Unité foncière : hors parties rendues inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions et de servitudes administratives.

Si une construction nouvelle s'implante sur un terrain où il y a déjà une construction, on prend en compte la surface de plancher des bâtiments déjà édifiés et non destinés à être démolis.

Fixation du SMD

Densité maximale x 0,5 ≤ SMD ≤ Densité maximale x 0,75
Exemples :
si le COS=1, le SMD sera compris entre 0,5 et 0,75
si le COS=0,6, le SMD sera compris entre 0,3 et 0,45.



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Mode de calcul

VERSEMENT POUR SOUS DENSITÉ

=

$$\frac{\text{VALEUR DÉCLARÉE DU TERRAIN}}{2}$$

x

$$\frac{\text{SURFACE RÉSULTANT DU SMD} - \text{SURFACE CONSTRUITE}}{\text{SURFACE RÉSULTANT DU SMD}}$$



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Mode de calcul

VERSEMENT POUR SOUS DENSITÉ

=

$$\frac{\text{VALEUR DÉCLARÉE DU TERRAIN}}{2} \times \frac{\text{SURFACE RÉSULTANT DU SMD} - \text{SURFACE CONSTRUITE}}{\text{SURFACE RÉSULTANT DU SMD}}$$

Valeur déclarée du terrain

Déclaration par le pétitionnaire pour une construction d'une densité inférieure au SMD.

Valeur appréciée à la date du dépôt de la demande de permis de construire.



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Mode de calcul

$$\text{VERSEMENT POUR SOUS DENSITÉ} = \frac{\text{VALEUR DÉCLARÉE DU TERRAIN}}{2} \times \frac{\text{SURFACE RÉSULTANT DU SMD} - \text{SURFACE CONSTRUITE}}{\text{SURFACE RÉSULTANT DU SMD}}$$

VALEUR plafonnée du vsd

25 % de la valeur du terrain.

Exception

En cas de présence de servitudes administratives empêchant d'atteindre le SMD, le VSD n'est pas redevable.



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Exonérations

DE PLEIN DROIT

- Services publics ou d'utilité publique
- Habitations ou hébergements bénéficiant d'un PLA-I
- Surfaces d'exploitation des bâtiments agricoles et centres équestres
- Aménagements prescrits par des PPR
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans
- Constructions de moins de 5m²

FACULTATIVES PAR LES COLLECTIVITÉS COMPÉTENTES, CHACUNE POUR LEUR PART

- Logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA
- Surfaces, au delà des 100 premiers m², pour les habitations principales bénéficiant d'un PTZ
- Locaux à usage industriel et commerces de détail (<400m2)
- Travaux sur les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Rescrit fiscal

Procédure de rescrit

Possibilité pour un contribuable de demander à l'administration de l'État :

- La détermination de la surface de l'unité foncière non prise en compte pour déterminer la densité de construction pour raisons physiques ou servitudes administratives
- L'estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale (nature du sol, configuration des parcelles, …) si pas de COS.

Délai de 3 mois pour une réponse motivée.
Les propositions de solution présentées par le contribuable sont opposables et engagent l'administration.

Si pas de réponse :

- SMD plafonné aux trois quarts de la densité maximale déclarée.



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration

Surface moyenne du terrain (m^2)	Valeur moyenne du foncier (€/m^2)	Valeur déclarée du terrain (€)	Surface simplifiée réelle (SdPF, m^2)
800	70	56 000	150

Densité maximale autorisée (COS)	Surface maxi autorisée (m^2)
0,4	320

Seuil minimal de densité			Surface mini (m^2)
(entre 0,5 et 0,75) x COS			
0,2	0,25	0,3	200

Versement pour sous densité (€)	Plafond VSD (€) (valeur du terrain/4)
7 000	14 000



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration



OPÉRATION GÉNÉRALEMENT OBSERVÉE : LOTISSEMENT STANDARD

Terrain de 1,9 hectares
Taxe à 5 %

23 logements (surface de plancher fiscale :130m²)
23 parcelles d'une superficie moyenne : 600m²
densité résidentielle brute : 12 logements/hectare
COS issu du règlement PLU : 0,3
SdPF construite : 2 990m²

Produit de la taxe = ???? x 23 = ????

SMD = 0,15
Minimum à construire par parcelle = ???? x ???? = ???? m²

➔ Produit attendu du VSD = ????



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration : détail du calcul

LE SMD

Rappel du mode de calcul du SMD :
0,5 x COS < SMD < 0,75 x COS

COS = 0,3
0,5 x 0,3 = 0,15
0,75 x 0,3 = 0,225

0,15 < SMD < 0,225
La commune peut choisir n'importe quelle valeur entre 0,15 et 0,225 pour fixer son SMD.

Ici la commune a choisi le SMD minimum, à savoir 0,15

CALCUL DE LA TA

((0,05 x 100 x 724)/2) + (0,05 x 30 x 724) = 2896 € par logement

CALCUL DU VSD

23 logements (surface de plancher fiscale :130m^2)
23 parcelles d'une superficie moyenne : 600m^2
SMD = 0,15

Minimum à construire par parcelle

Min = SMD x surface de la parcelle = 0,15 x 600 = 90 m^2

Différence entre le minimum à construire et la surface réelle

Surface réelle > surface minimum
Donc pas de VSD



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration



OPÉRATION GÉNÉRALEMENT OBSERVÉE : LOTISSEMENT STANDARD

Terrain de 1,9 hectares
Taxe à 5 %

23 logements (surface de plancher fiscale :130m²)
23 parcelles d'une superficie moyenne : 600m²
densité résidentielle brute : 12 logements/hectare
COS issu du règlement PLU : 0,3
SdPF construite : 2 990m²

Produit de la taxe = 2 896 € x 23 = 66 608 €

SMD = 0,15
Minimum à construire par parcelle = 0,15 x 600 = 90 m²

➔ Produit attendu du VSD = 0 €



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration



OPÉRATION GÉNÉRALEMENT OBSERVÉE : LOTISSEMENT STANDARD

Terrain de 1,9 hectares
Taxe à 5 %

23 logements (surface de plancher :130m^2)
23 parcelles d'une superficie moyenne : 600m^2
densité résidentielle brute : 12 logements/hectare
COS issu du règlement PLU : 0,6
SdPF construite : 2 990m^2

Produit de la taxe = ????

SMD = 0,3
Valeur déclarée du terrain de 600 m^2 = 35 000 €
Minimum à construire par parcelle = ???? x ???? = ????

➔ Produit attendu du VSD = ???? par maison = ????



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration : détail du calcul

LE SMD

COS = 0,6
0,3 < SMD < 0,45
Ici la commune a choisi un SMD = 0,3

RAPPEL DU MODE DE CALCUL DU VSD

VSD = (valeur terrain/2) x ((surface minimum – surface réelle) / surface minimum)

Attention ! La valeur du VSD ne doit pas dépasser 25% de la valeur du terrain.

CALCUL DU VSD

23 logements (surface de plancher fiscale :130m²)
23 parcelles d'une superficie moyenne : 600m²
SMD = 0,3
Valeur déclarée du terrain de 600 m² = 35 000 €

Minimum à construire par parcelle
Min = SMD x surface de la parcelle = 0,3 x 600 = 180 m²

Différence entre le minimum à construire et la surface réelle
Surface réelle < surface minimum
Donc le lotissement est soumis au VSD

VSD = (35000/2) x ((180 – 130)/180) = 4861,11 € par logement

Plafond du VSD
0,25 x valeur du terrain = 0,25 x 35000 = 8750 €
VSD < plafond du VSD ➔ pas de problème



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration



OPÉRATION GÉNÉRALEMENT OBSERVÉE : LOTISSEMENT STANDARD

Terrain de 1,9 hectares

Taxe à 5 %

23 logements (surface de plancher :130m²)

23 parcelles d'une superficie moyenne : 600m²

densité résidentielle brute : 12 logements/hectare

COS issu du règlement PLU : 0,6

SdPF construite : 2 990m²

Produit de la taxe = 66 608 €

SMD = 0,3

Valeur déclarée du terrain de 600 m² = 35 000 €

Minimum à construire par parcelle = 0,3 x 600 = 180 m²

➔ Produit attendu du VSD = 4861 € par maison = 111803 €



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE
Illustration



PROJET COMMUNAL : LOTISSEMENT ET HABITAT INTERMÉDIAIRE

Terrain de 1,9 hectare

46 logements dont :
- 5 maisons individuelles isolées
- 6 maisons individuelles accolées ➔ logements sociaux
- 23 maisons en bande
- 12 logements en petit collectif + 18 stationnements
- et un petit équipement

35 parcelles habitat d'une superficie moyenne : 260m^2 (entre 225 et 360m^2) (hors équipement)

Révision du PLU
COS : 0,8
Seuil minimal de densité : 0,4

SdPF minimale attendue hors équipement public = 5 980 m^2



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration



PROJET COMMUNAL : LOTISSEMENT ET HABITAT INTERMÉDIAIRE

Terrain de 1,9 hectare

35 parcelles d'une superficie moyenne : 260m^2 (entre 225 et 360m^2)
SdPF moyenne par logement = 130 m^2
6 logements sociaux exonérés de TA
Equipement exonéré de TA

Produit de la taxe = ????

Surface minimale à construire par parcelle = 104 m^2

➔ Produit attendu du VSD = ????



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration : détail du calcul

LE SMD

COS = 0,8
0,4 < SMD < 0,6
Ici la commune a choisi un
SMD = 0,4

CALCUL DE LA TA

5 maisons individuelles isolées, 23 maisons en bande, 12 logements en petit collectif,18 stationnements. SdPF moyenne par logement = 130 m^2

((0,05 x 100 x 724)/2) + (0,05 x 30 x 724) = 2896 € par logement
2000 x 0,05 = 100 € par place de stationnement
TA = (2896 x (5 + 23 + 12)) + (100 x 18) = 117640 €

CALCUL DU VSD

35 logements (surface de plancher fiscale :130 m^2)
35 parcelles d'une superficie moyenne : 260 m^2
SMD = 0,4

Minimum à construire par parcelle

Min = SMD x surface de la parcelle = 0,4 x 260 = 104 m^2

Différence entre le minimum à construire et la surface réelle

Surface réelle > surface minimum.
Donc pas de VSD.



III. LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITE

Illustration



PROJET COMMUNAL : LOTISSEMENT ET HABITAT INTERMÉDIAIRE

Terrain de 1,9 hectare

35 parcelles d'une superficie moyenne : 260m^2 (entre 225 et 360m^2)
SdPF moyenne par logement = 130 m^2
6 logements sociaux exonérés de TA
Equipement exonéré de TA

Produit de la taxe = 115 840 + 1800 = 117 640 €

Surface minimale à construire par parcelle = 104 m^2

➔ Produit attendu du VSD = 0 €

IV. LES PARTICIPATIONS





IV. LES PARTICIPATIONS
La participation pour voirie et réseaux

LA PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RÉSEAUX (PVR)

ARTICLE L 332-11-1 DU CU

Objet

La PVR permet aux communes de financer au moins une partie des travaux d'aménagement de :

- voies : y compris éclairage public et évacuation des eaux pluviales,
- réseaux : eau potable, électricité assainissement, réseaux de communication en souterrain.

Il peut s'agir de constructions nouvelles ou d'améliorations d'aménagements déjà existants.
Financement : études préalables, acquisition de terrains et travaux.

Champ d'application

Les terrains dans une bande de 80 m de chaque côté de la voie (modulable entre 60 et 100 m). Participation au prorata de la superficie du terrain.
La commune peut décider d'exonérer les logements sociaux ou d'exclure les terrains inconstructibles (pour raisons physiques ou servitudes administratives).
Fait générateur : délivrance du PC ou du permis de lotir. Possibilité pour le propriétaire de préfinancer les aménagements par convention.



IV. LES PARTICIPATIONS
La participation pour voirie et réseaux

LA PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RÉSEAUX (PVR)

Institution de la PVR

Depuis le 1er mars 2012 : il n'est possible d'instituer la PVR que dans les communes où la TA < 5% et seulement jusqu'à fin 2014.
A partir du 1er janvier 2015 : impossible d'instituer de nouvelles PVR mais maintien de celles existantes (jusqu'à ce que la commune y mette fin).

Deux délibérations du conseil municipal :
-délibération générale : instauration de la PVR sur la commune (même pour les communes sans document d'urbanisme),
-délibérations spécifiques : pour chaque aménagement, une nouvelle délibération précise les travaux pris en compte et le calcul de la participation.

La PVR peut se cumuler avec la TA, mais elle ne se cumule pas avec la ZAC et le PUP.



IV. LES PARTICIPATIONS
Le projet urbain partenarial

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

ARTICLE L 332-11-3 DU CU

Objet
Le PUP permet aux communes d'assurer, par des personnes privées, le financement d'équipements publics rendus nécessaires par une opération privée.

Champ d'application
Zone U ou AU/(NA) du PLU/POS. Un PUP ne peut pas être conclu avec une carte communale ou en l'absence de document d'urbanisme.

Le PUP ne se cumule pas avec la PVR ni avec la ZAC. Le PUP entraine l'exonération de la part (inter)communale de la TA.

Définition de la participation : aucun mode de calcul n'est donné, le paiement peut se faire sous forme de contribution financière ou d'apport de terrains (bâtis ou non), le paiement peut être versée avant les travaux ou échelonné (à l'appréciation des parties).



IV. LES PARTICIPATIONS
Le projet urbain partenarial

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

Les équipements finançables par le PUP

- équipements qui ont un lien direct avec la future opération et dans la mesure de ce qui est rendu nécessaire par l'opération (lien direct et proportionnalité)

-travaux susceptibles d'être financés :

- voirie et réseaux, y compris aménagement de carrefours, élargissement de voies existantes (trottoirs, pistes cyclables…), extensions ou renforcements de réseaux (>100 m).
- équipements de superstructure : scolaires, sportifs, socioculturels

Coût d'un équipement entendu au sens large : études, acquisition du foncier, travaux, frais divers.

Les équipements exclus du PUP

- équipements propres
- équipements sans lien direct



IV. LES PARTICIPATIONS
Le projet urbain partenarial

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

ARTICLE R 332-25 DU CU

Institution du PUP

Le PUP est un contrat : signature d'une convention entre les 2 parties.

Partenaire public :

- commune ou EPCI compétent en matière de PLU (si la commune n'a pas transféré sa compétence PLU, elle peut transférer sa compétence PUP à un EPCI via une délibération autorisant la signature de la convention)
- Etat dans les Opérations d'Intérêt National

Partenaire privé :

- Aménageur, constructeur
- Propriétaires, s'il est possible de définir leurs projets de construction ou d'aménagement (pour s'assurer du lien direct et, surtout, de la proportionnalité)



IV. LES PARTICIPATIONS
Le projet urbain partenarial

Le projet urbain partenarial (PUP)

Article R 332-25 du CU

Contenu de la convention :

- Périmètre
- Projet d'aménagement et de construction (terrains d'assiette, description, calendrier prévisionnel de réalisation)
- Équipements publics rendus nécessaires (description, coût prévisionnel, part du coût mis à contribution, délais de réalisation)
- Prise en charge financière des équipements publics (montant, échéancier – dates fixes ou flottantes, possibilité d'apport immobilier sans travaux – terrains, révision éventuelle en cas de projet différent
- exclusion de la part locale de la TA (exonération de 10 ans au plus)

La convention est tenue à disposition du public en mairie et fait l'objet de mesures de publicité : affichage en mairie et publication au recueil des actes administratifs. La convention est exécutoire à partir de la date de son affichage en mairie ou au siège de l'EPCI.
Le périmètre est annexé au PLU



IV. LES PARTICIPATIONS
Le projet urbain partenarial

Le projet urbain partenarial (PUP)

Les garanties accordées dans le cadre du projet urbain partenarial

-non-cumul des contributions de même objet
-inscription au registre municipal des participations d'urbanisme
- répétition de l'indu (action possible dans les 5 ans du paiement ou de l'inscription au registre) si illégalité formelle (délibération, incompétence…) ou illégalité au fond (lien direct, proportionnalité)

Les avantages du PUP

Souplesse indéniable (dès lors que le « lien direct » est établi, possibilités de financement d'équipements divers, qu'aucune participation antérieure ne permettait réellement de financer hors ZAC ou PAE)

Les inconvénients du projet urbain partenarial

- Absence de lisibilité globale : risque de PUP « individuels », difficulté de conclure des PUP ultérieurs pour des équipements « partagés »
- Possibilité de partenariat déséquilibré : un « miroir aux alouettes » pour certaines petites communes, un « chantage » à la délivrance des autorisations d'urbanisme
- En s'écartant des principes de lien direct et de proportionnalité, c'est la collectivité qui prend les risques financiers (possible actions en répétition de l'indu)



IV. LES PARTICIPATIONS
La zone d'aménagement concerté

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

ARTICLE L 311-4 DU CU

Objet
La ZAC est une procédure d'aménagement qui dispose d'un mode de financement spécifique des équipements publics rendus nécessaires par les aménagements prévus.
La ZAC ne permet pas de financer des équipements publics d'initiative privée (à la différence du PUP).

Champ d'application
Est mis à la charge de l'aménageur le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions. En cas d'équipements à plus grande capacité, le coût à la charge de l'aménageur est proportionnel aux besoins engendrés par la ZAC.

Institution de la ZAC
Négociation de la participation au regard du bilan prévisionnel d'opération
Contractualisation de la participation dans la concession d'aménagement signée entre la collectivité et l'aménageur.

V. LES IMPOTS





V. LES IMPOTS

La taxe d'habitation sur les logements vacants

ARTICLE 1407 BIS DU CGI

Champ d'application

Taxe facultative instaurée par les communes ou EPCI ayant adoptés un PLH.

Les logements vacants au 1er janvier de l'année d'imposition et depuis 5 ans consécutifs.

Les logements doivent être à usage d'habitation, ayant un confort minimum et non meublés (et donc non soumis à la TH).

Redevable

Le propriétaire, usufruitier, ou preneur de bail à construction/ réhabilitation, mandataire du logement vacant.

La durée de la vacance s'apprécie à l'égard du même propriétaire.

Calcul

Le taux est fixé par la collectivité et s'applique à la valeur locative du logement. Il n'y a pas d'abattement;

Exonérations : vacance involontaire, logement devant faire l'objet de travaux importants (> 25% de la valeur), logement occupé 30 jours consécutifs, résidences secondaires.



V. LES IMPOTS

Taxes sur la cession de terrains rendus constructibles

L'objet de ces taxes et de faire participer le propriétaire aux coûts des équipements qui ont valorisé son terrain. Elles sont cumulables l'une avec l'autre.

LA TAXE SUR LA CESSION À TITRE ONÉREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

Champ d'application

Taxe instaurée par la loi ENL de 2006. Taxe forfaitaire sur la cession onéreuse de terrains nus devenus constructibles du fait de leur classement en zone U ou AU du PLU. Seule la première cession est imposable.
La taxe est affectée à un fonds pour l'installation de jeunes agriculteurs.

Le redevable est le cédant du terrain.

ARTICLE 1605 NONIES DU CGI

Calcul

Le taux s'applique à la plus-value réalisée par le cédant :
- 5% quand la plus-value est entre 10 et 30 fois le prix d'acquisition
- 10% quand la plus-value > 30 fois le prix d'acquisition.

Abattement : réduction de 10%/an à partir de la 9ème année après le classement en zone constructible.
Exonérations : prix de cession < 15 000€, prix de cession < 10 fois le prix d'acquisition.



V. LES IMPOTS

Taxes sur la cession de terrains rendus constructibles

LA TAXE SUR LA CESSION DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

ARTICLE 1529 DU CGI

Champ d'application

Taxe facultative instaurée par la commune ou l'EPCI compétent pour l'élaboration des documents d'urbanismes locaux.
Taxe forfaitaire sur la cession onéreuse de terrains nus devenus constructibles du fait de leur classement en zone constructible.
Seule la première vente est imposable.

Le redevable est le cédant du terrain.

Calcul

Le taux est de 10% et s'applique soit à la plus-value, soit à 2/3 du prix de cession quand on ne connaît pas le prix d'acquisition.
Exonérations : prix de cession < 15 000€, prix de cession < 3 fois le prix d'acquisition, terrains constructibles depuis plus de 18 ans, terrains échangés dans le cadre du remembrement, le terrain est un dépendance immédiate et nécessaire d'une habitation principale.



V. LES IMPOTS

Majoration de la taxe foncière

LA MAJORATION DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS NON BÂTIES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ARTICLE 1396 DU CGI

Objet

Taxe facultative instaurée par la commune pour lutter contre la rétention foncière.

Champ d'application

Une liste de terrains en zone U dressée par le maire.
Le redevable est le propriétaire du terrain.

Calcul

La valeur locative qui sert à la définition de la TFBN est majorée de 0 à 3€/m^2 pour la part revenant aux communes.
La majoration ne peut > 3% d'une valeur forfaitaire moyenne/m^2 définie par décret (valeur moyenne des terrains dans la situation géographique).

Abattement : la surface retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 m^2.
Exonérations : les terrains des EPF, les terrains classés < 1 an en zone U, les terrains qui vont être construits (en ZAC, ou qui ont obtenu une autorisation d'urbanisme), les parcelles accueillant une construction passible de la TH.



VI. MAÎTRISE DU FONCIER : INTRODUCTION



VI. INTRODUCTION
Rappel du zonage

ZONE N	Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels.
ZONE A	Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
ZONE U	Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
ZONES AU (à règlement)	Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation avec capacité des réseaux suffisante à la périphérie immédiate de la zone.
ou 2AU/AU strict	Capacité insuffisante des réseaux. Ouverture à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.



VI. INTRODUCTION
Rappel du zonage

ZONE AU

1AU – Capacité SUFFISANTE des réseaux (voies, eau, électricité et, le cas échéant, assainissement) à la périphérie immédiate de la zone au regard des constructions à venir

Aménagement et équipement

Définis par le règlement et les orientations d'aménagement

Réalisation des constructions

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
ou
Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus

2AU – Capacité INSUFFISANTE des réseaux (voies, eau, électricité et, le cas échéant, assainissement) à la périphérie immédiate de la zone au regard des constructions à venir

Possibilité de subordonner l'ouverture à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme



VI. INTRODUCTION

OBJET DE LA ½ JOURNÉE

Quels sont les outils pour maitriser le foncier ?

Comment maitrise-t-on une opération lorsque l'on a pas la maitrise foncière ?

Pourquoi est-ce si important de maitriser le foncier ?
➔ le différentiel de prix important entre le terrain agricole et le terrain constructible

Question : à qui va la plus-value sur le foncier ?



VI. INTRODUCTION

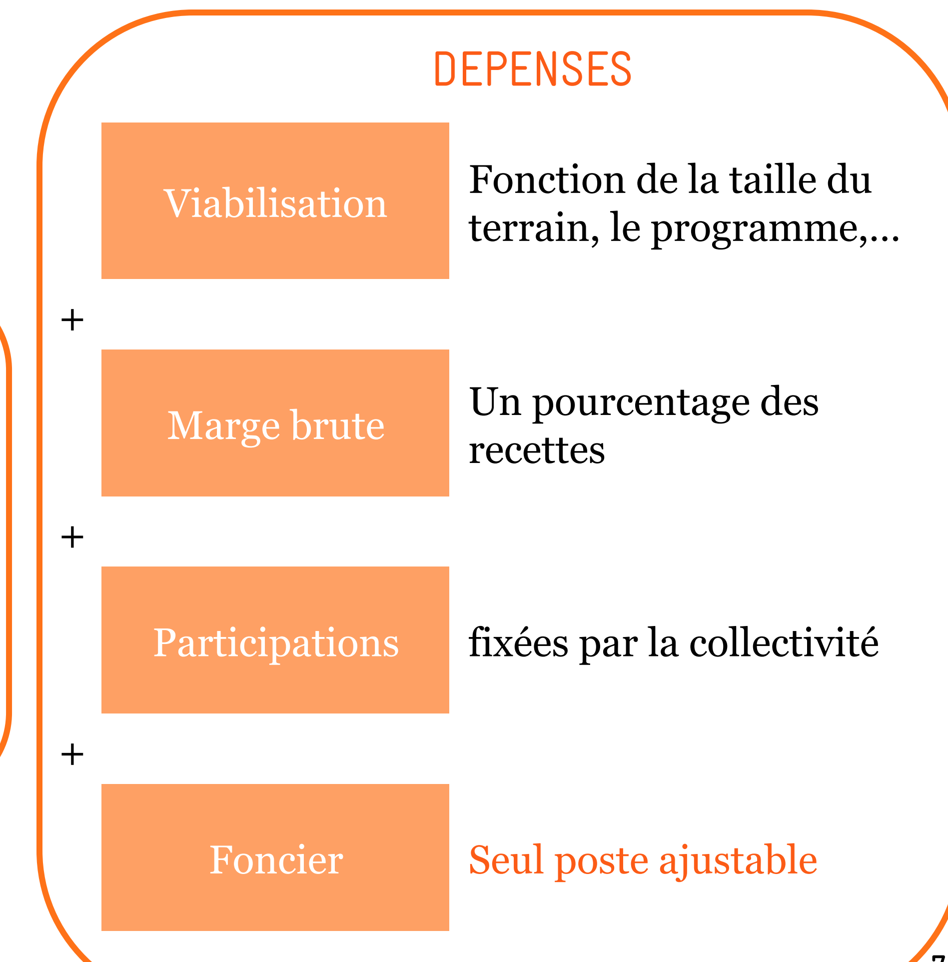
Le compte à rebours du lotisseur

L'EQUILIBRE PREVISIONNEL DU LOTISSEUR

RECETTES

Prix de revient
=
Surface utile
x
Prix de vente / m²

Donné par le marché et le droit des sols





VI. INTRODUCTION
Le compte à rebours du lotisseur

EXEMPLE

L'aménagement d'un lotissement de 8 lots de 800 m² chacun.

Vu le marché local, le prix de vente du lot viabilisé est estimé à 58€/m².

La viabilisation des 8 lots a été calculée à 176 000 € soit 22 000 € par lot.

Le lotisseur se prend une marge brute de 25% du prix de revient.

La commune a négocié avec le lotisseur une participation de 24 000 €.

Quelle est la charge foncière admissible par le lotisseur ?



VI. INTRODUCTION
Le compte à rebours du lotisseur

EXEMPLE

Charge foncière = Prix de revient – (viabilisation + marge brute + participations)

CALCUL DE LA CHARGE FONCIERE

	Prix de revient	8 lots de 800 m² à 58 €/m²	8 x 800 x 58	371 200 €
-				
	Coût de viabilisation			176 000 €
+				
	Marge brute	25% du prix de revient	371 200 x 25%	92 800 €
+				
	Participation			24 000 €
=				
	Charge foncière			78 400€ Soit 12,25 €/m²



VI. INTRODUCTION
Le compte à rebours du lotisseur

EXEMPLE

Si le prix du vente du m² viabilisé est à 65 €/m²

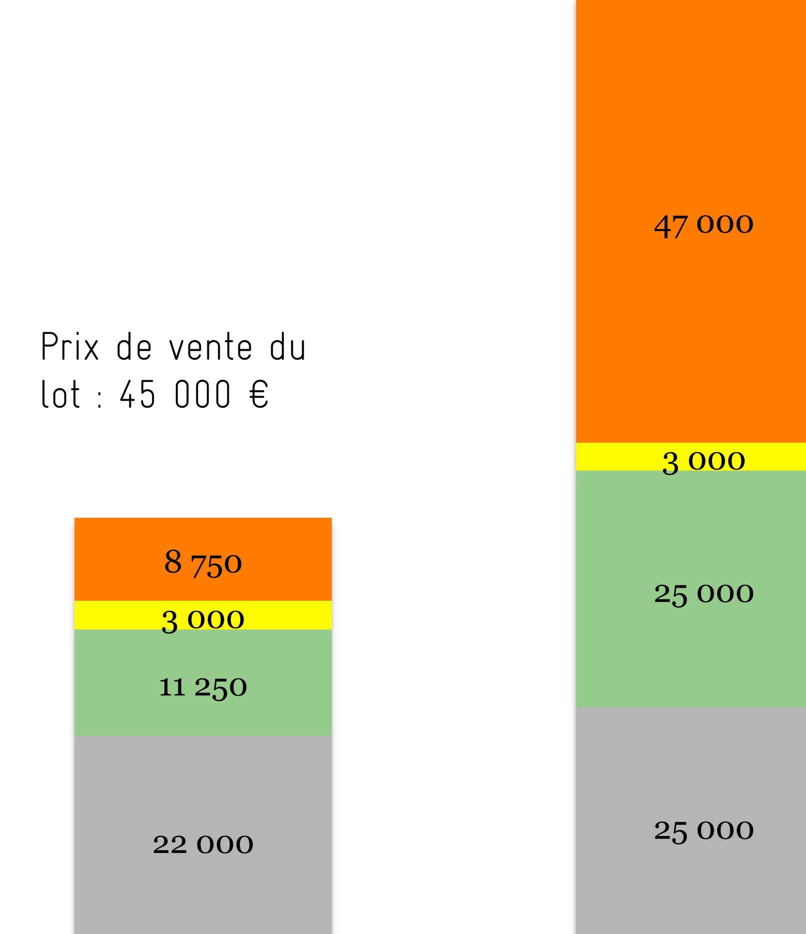
CALCUL DE LA CHARGE FONCIERE

	Prix de revient	8 lots de 800 m² à 65€/m²	8 x 800 x 65	416 000 €
-				
	Coût de viabilisation			176 000 €
+				
	Marge brute	25% du prix de revient	416 000 x 25%	104 000 €
+				
	Participation			24 000 €
=				
	Charge foncière			112 000 € Soit 17,5 €/m²



VI. INTRODUCTION
Le compte à rebours du lotisseur

L'ÉVOLUTION DES PRIX FONCIERS 2000-2005





VII. LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER



VII. LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER

Association foncière urbaine (AFU)

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

Définition : Les AFU (associations foncières urbaines) sont des associations syndicales, constituées entre propriétaires intéressés, pour l'exécution de travaux et d'opérations.

Objectifs : Offrir la possibilité de faire à plusieurs ce qu'il est impossible de faire seul : remembrement de parcelles, la modification de l'assiette des droits de propriété, la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement…

Points particuliers : il existe des AFU libres (personnes de droit privé), autorisées ou forcées (établissements publics administratifs)

RECAPITULATIF	PRINCIPE	CONDITION	AVANTAGE	LIMITE	PRÉCAUTION
ASSOCIATION FONCIERE URBAINE	Mutualisation des forces d'action	-	- opportunité financière - aménagement sans appropriation publique préalable	Difficile si trop de propriétaires	Faire un bilan des économies et coûts induits par la création d'une AFU autorisée



VII. LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER

Emplacement réservé

EMPLACEMENTS RESERVES

Définition : Terrains réservés pour la réalisation de voies, d'ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts.

Objectif : Anticiper l'acquisition de terrains qui seront nécessaires à la réalisation d'équipements, de logements sociaux, geler tout autre projet de construction sur l'emplacement.

Points particuliers : Les terrains ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle définie. La commune est prioritaire pour l'acquisition. Les propriétaires peuvent faire valoir leur droit de délaissement.

RECAPITULATIF	PRINCIPE	CONDITION	AVANTAGE	LIMITE	PRÉCAUTION
EMPLACEMENT RÉSERVÉ	Anticiper/Geler	Périmètre à définir - Motif	Changement possible du bénéficiaire	Durée (contentieux)	Droit de délaissement



VII. LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER

Droit de préemption urbain

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Définition : Le DPU donne à la commune la priorité pour l'achat d'un bien mis en vente.

Objectif : Acquérir prioritairement des biens mis en vente.

Point particuliers : Le DPU est institué par la commune en vue d'un projet d'aménagement (réserves foncières, réalisation d'actions ou d'opérations) dans l'intérêt général.

RECAPITULATIF	PRINCIPE	CONDITION	AVANTAGE	LIMITE	PRÉCAUTION
PREEMPTION	Se placer comme acquéreur prioritaire	U ou AU - Périmètre à définir - Motif	Fixe le prix de référence	Moment non choisi – Renoncement possible – Capacité financière	Droit de délaissement - Dispersion



VII. LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER

Zone d'aménagement différé

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

Définition : Secteur créé par l'Etat à l'intérieur duquel un droit de préemption s'applique pendant 6 ans renouvelables.

Objectifs : Acquérir en vue de réaliser une opération dont le programme n'est pas encore connu.

Points particuliers : La ZAD peut couvrir des zones urbaines et naturelles. Dans l'acte de création, le bénéficiaire de la ZAD doit être indiqué. Un périmètre provisoire peut être créé dès le lancement de la procédure de création de la ZAD.

RECAPITULATIF	PRINCIPE	CONDITION	AVANTAGE	LIMITE	PRÉCAUTION
ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE	Se placer comme acquéreur prioritaire – Limiter la hausse du prix du foncier	U, AU ou N – Périmètre à définir – Motif	Fixe le prix de référence	Moment non choisi – Renoncement possible – Capacité financière	Droit de délaissement – Dispersion



VII. LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER

Déclaration d'utilité publique / expropriation

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Définition : Acte par lequel la commune indique son intention de recourir à une procédure d'expropriation, dans un but d'utilité publique, et identifie les parcelles à exproprier.

Objectifs : Obtenir sous forme d'une cession forcée le transfert d'un bien immobilier.

Points particuliers : une enquête publique doit précéder la DPU. La déclaration d'utilité publique est prononcé par une autorité de l'Etat.

RECAPITULATIF	PRINCIPE	CONDITION	AVANTAGE	LIMITE	PRÉCAUTION
EXPROPRIATION	Obliger à céder	Déclaration d' Utilité Publique	Dernière solution	Politiquement lourd – Capacité financière	Prix supérieur au prix de référence



VII. LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER

Tableau récapitulatif

	PRINCIPE	CONDITION	AVANTAGE	LIMITE	PRÉCAUTION
À L'AMIABLE	Acheter	-	Moins lourd politiquement	Capacité financière	Dispersion
ASSOCIATION FONCIERE URBAINE	Mutualisation des forces d'action	-	- opportunité financière - aménagement sans appropriation publique préalable	Difficile si trop de propriétaires	Faire un bilan des économies et coûts induits par la création d'une AFU autorisée
EMPLACEMENT RÉSERVÉ	Anticiper/Geler	Périmètre à définir – Motif	Changement possible du bénéficiaire	Durée (contentieux)	Droit de délaissement
PRÉEMPTION	Se placer comme acquéreur prioritaire	U ou AU – Périmètre à définir – Motif	Fixe le prix de référence	Moment non choisi – Renoncement possible – Capacité financière	Droit de délaissement – Dispersion
ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE	Se placer comme acquéreur prioritaire – Limiter la hausse du prix du foncier	U, AU ou N – Périmètre à définir – Motif	Fixe le prix de référence	Moment non choisi – Renoncement possible – Capacité financière	Droit de délaissement – Dispersion
EXPROPRIATION	Obliger à céder	Déclaration d'Utilité Publique	Dernière solution	Politiquement lourd – Capacité financière	Prix supérieur au prix de référence

VIII. L'EPFN





VIII. L'EPFN
Les Etablissement Public Fonciers

EPF = établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) qui négocie et mène les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont de la phase de réalisation de projet d'aménagement public

vocation principale = mutualiser moyens humains et financiers dans la gestion foncière

compétences = maîtrise foncière, achat, portage, gestion, remise en état des terrains (et donc sa possible dépollution), ainsi que gestion de l'ensemble des études utiles à cette maitrise foncière

Les EPF sont aptes a procéder par acquisition à l'amiable, par expropriation ou par le droit de préemption

Portent ensuite les biens acquis pendant une durée prédéterminée avant de les rétrocéder à la collectivité qui en a demandé l'acquisition



VIII. L'EPFN
En Normandie

1. Ingénierie foncière
Convention de réserve foncière
Programme d'action foncière
Convention d'action foncière

2. Résorption des friches
Pré-aménagement
Fond mutualisé d'intervention

3. Minoration foncière
Différé de paiement & logt social
Montages expérimentaux

4. Maintien services & commerces
Hôtels d'ent. en quartier sensible
Pépinière d'entreprises
Laboratoire R&D
Implantations industrielles majeures
Zones d'activité en gris

5. Les études foncières
Etudes d'urbanisme pré opérationnel
Observation foncière

Il existe deux types d'établissement public foncier :

- les EPF d'État ➔ EPFN en Normandie
- les EPF locaux

Les thèmes d'action de l'EPFN :

1. Action foncière
2. Recyclage foncier
3. Habitat
4. Développement économique
5. Etudes et observation foncière



VIII. L'EPFN
En Normandie

Pour chaque type de mission : des objectifs définis, un dispositif, des conditions et des modalités de mise en œuvre

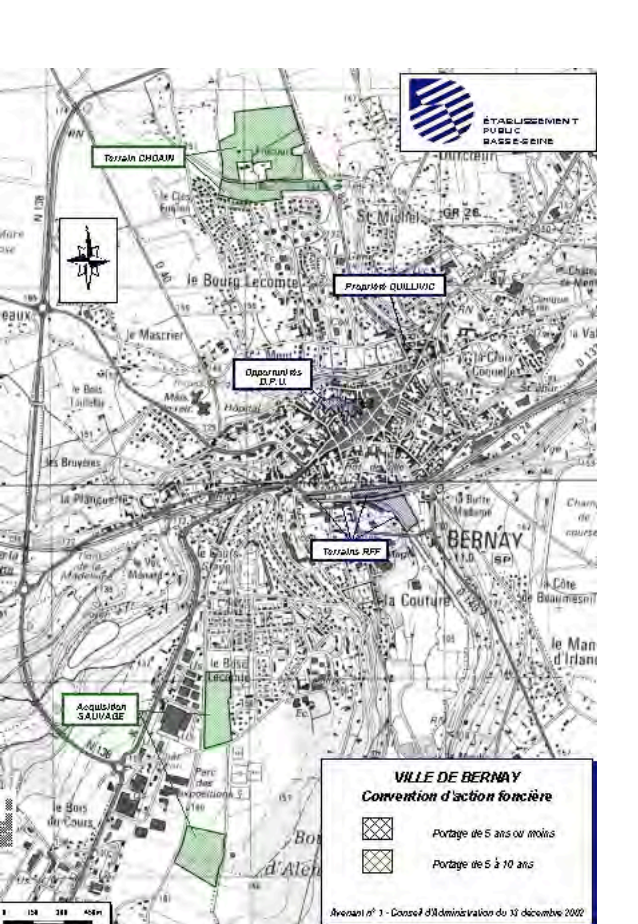
Le partenaire qui souhaite faire intervenir l'EPFN détermine le périmètre des propriétés dont il demande l'acquisition, précise la nature de son projet d'aménagement et s'engage par délibération à racheter, à terme, la réserve foncière

Si l'EPFN intègre l'opération à son programme pluriannuel, engagement contractuel avec la collectivité dont l'objet est d'acter le secteur d'intervention (un ou plusieurs biens), les outils fonciers à utiliser, les modalités de gestion de la réserve foncière une fois constituée et les conditions de sa revente au partenaire ou à son aménageur.

En fonction de l'action menée, rémunération de l'EPFN en % du prix d'acquisition de foncier, % du prix d'étude, …
actualisation annuelle de 1%

VIII. L'EPFN
En Normandie

LA VILLE DE BERNAY



- **convention d'action foncière** entre l'EPFN et la ville de Bernay afin de mettre en œuvre la stratégie de développement de la ville, à court et moyen terme

- **principaux objectifs** :
  1. constitution de réserves foncières pour permettre l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales nouvelles, en particulier, aux entrées nord et sud de la ville, en lien avec la déviation de la RN 138 et la future autoroute A28 ;
- 2. le traitement de friches industrielles en périphérie de la ville ;
- 3. la reconquête d'espaces urbains dégradés ou délaissés, en centre-ville - immeubles insalubres ou friches d'activités - pour l'implantation d'équipements publics.



VIII. L'EPFN
En Normandie

LA GRANDE HALLE A LOUVIERS

Action de l'EPFN sur le **patrimoine**

- mise hors d'eau et hors d'air de la grande halle,
- démolition, puis reconstruction de la charpente à l'identique,
- traitement paysager des berges.



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – Lotissement communal

LOTISSEMENT COMMUNAL

Définition : Opération de division d'une propriété foncière ou de plusieurs propriétés contigües en vue de l'implantation de bâtiments.

Champ d'application : Division en plus de 2 lots, en moins de 10 ans.

Demande d'urbanisme nécessaire : La procédure de droit commun s'applique. Un permis d'aménager lorsque le lotissement prévoit la réalisation de voies et espaces communs ou lorsqu'il est situé dans un site classé ou en secteur sauvegardé. Pour les autres lotissements, une déclaration préalable est suffisante.

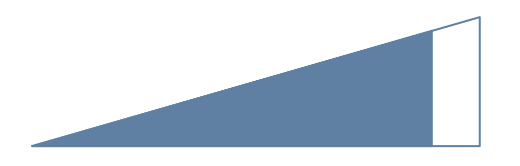
Avantages : Permet à la commune de maîtriser son développement, c'est une alternative à la ZAC pour les petites opérations.

Inconvénients : Faire attention à la qualité urbaine et paysagère.



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – Lotissement communal



Élément déterminant : Foncier détenu par la commune

ACTEURS	Collectivité	Op public/privé	Particuliers
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	Collectivité →	Collectivité →	Particuliers

OUTILS RÈGLEMENTAIRES / CONTRACTUELS	Règlement du PLU – Orientations d'aménagement – Cahier Charges du lotissement - Règlement du lotissement
OUTILS FONCIERS	-
OUTILS FINANCIERS	Vente des terrains équipés - TFPB - TA



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – Lotissement communal

LOTISSEMENT DES COURTILS
BAZOUGES SOUS HEDE (35)

CONTEXTE
Commune de 1900 habitants
à 25 km au nord de Rennes

OBJECTIFS de la COMMUNE
Conserver son identité rurale
Diversifier l'offre en logements
Minimiser les surfaces de voirie

PROGRAMME sur 2 ha
32 logements :
22 lots libres
10 logements locatifs

Parcelles de 300 à 700 m2

REALISATION 2004

0 100 m

IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – Lotissement communal



ASPECTS INNOVANTS

Parcelles longues et étroites
Offre variée de logements dont 1 maisonnée de 4 T3
Espaces végétalisés à l'avant et à l'arrière
Verger communal
Chaussée étroite à sens unique
Chemins piétons enherbés
Parking visiteur à l'entrée
Groupement des garages privatifs

Les courtils, Bazouges sous Hédé,
Maitres d'œuvre : G. Le Garzic et B. Menguy, architectes



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – PC valant division

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Définition : Permet la division et l'aménagement d'un terrain par un ou plusieurs opérateurs, sans être soumis aux réglementations sur les lotissements ou au permis d'aménager.

Champ d'application : Constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain. Le terrain devra faire l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble de l'opération.

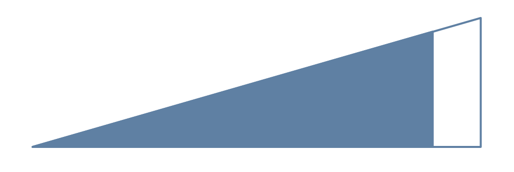
Demande d'urbanisme nécessaire : C'est un permis de construire classique complété par : un plan de division et un document indiquant le mode de gestion des parties communes (création d'une association syndicale, transfert à la collectivité), sauf si c'est en copropriété.

Avantages : Le PCVD permet de ne pas déposer de permis d'aménager. Les règles d'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du terrain, sans compter les divisions finales, sauf si le règlement s'y oppose expressément.



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – PC valant division



Éléments déterminants : Division foncière après construction.
Règlement appliqué aux constructions sans considération du M.O.

ACTEURS	Collectivité — Opérateur public/privé — Particuliers
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	Collectivité → Particuliers ou Collectivité (location)

OUTILS RÈGLEMENTAIRES / CONTRACTUELS	Règlement du PLU (applicable à l'ensemble de l'opération et non lot par lot, comme un lotissement)
OUTILS FONCIERS	-
OUTILS FINANCIERS	Rapport des ventes ou location (bâtiments+foncier) – PVR (➔ fin 2014) – TA – TFPB



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – PC valant division

DOUVILLE SUR ANDELLE (27)

CONTEXTE
Commune de 300 habitants

OBJECTIFS de la COMMUNE
Conserver sa population
Diversifier l'offre en logements

PROGRAMME sur 2 ha
27 logements locatifs
3 lots libres

Parcelles de 600 à 700 m2

REALISATION 2005



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – PC valant division

CARACTERISTIQUES

Achat du terrain par la communauté de communes

Cession à l'organisme HLM à titre gratuit



OPAC 27



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – Bail à longue durée

BAIL A LONGUE DUREE

Définition : Bail qui permet au propriétaire bailleur d'un terrain de garder la propriété tout en permettant au preneur d'avoir de véritables droits immobiliers sur le terrain qu'il loue.

Champ d'application : Bail sur terrains vierges ou bâtis, conclus entre 1 et 99 ans et donnant lieu à un loyer appelée canon emphytéotique. Le preneur a de larges droits : hypothéquer son bail, construire sur le terrain, il peut aussi exploiter ou sous-louer le terrain.

Les différents types de baux :

- Le bail emphytéotique est le bail de droit commun.
- Le bail emphytéotique administratif s'applique quand le domaine public est concerné pour une mission de service public ou une opération d'intérêt général. Le BEA est consenti à une personne privée.
- Le bail à construction : lorsque le preneur s'engage à construire et à maintenir les constructions en bon état.

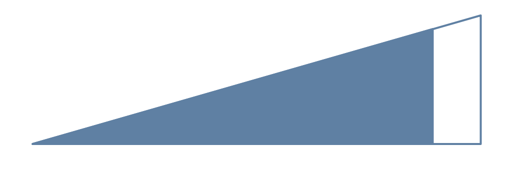
Avantages : La commune garde la maîtrise foncière et récupère les plus-values sans devoir réaliser elle-même les opérations.

Inconvénients : Le loyer est généralement modeste, la sortie du bail doit être envisagée avec précaution.



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – Bail à longue durée



Éléments déterminants : Dissociation propriété foncière/opération de construction. Continuité de la détention du foncier par la commune.

	BAIL À CONSTRUCTION – BAIL EMPHYTEOTIQUE
ACTEURS	Collectivité, Bailleur social
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	Collectivité → Bailleur social (usufruit) → Collectivité

OUTILS RÈGLEMENTAIRES / CONTRACTUELS	Règlement du PLU – Orientations d'aménagement – Cahier Charges du Bail à construction
OUTILS FONCIERS	–
OUTILS FINANCIERS	Loyer



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – Bail à longue durée

LA CHAPELLE VENDOMOISE (41)

CONTEXTE

Commune de 750 habitants
à 15 km au nord de Blois

OBJECTIFS de la COMMUNE

Requalifier la traverse du bourg
Regrouper les commerces et services
Créer des logements locatifs
Réaménager les espaces publics autour de la mairie

PROGRAMME sur l'îlot de la mairie

3 commerces
(boucherie, boulangerie, coiffeur)
5 logements locatifs sociaux
1 lieu culturel

REALISATION en cours

0 100 m



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier maîtrisé – Bail à longue durée

CARACTERISTIQUES

Bail emphytéotique / société 3F

Opération tiroir / associations, commerces et services
Démolition reconstruction + réhabiltation

2ème tranche prévue une fois le foncier maîtrisé



Nouveau bâtiment
Façade publique
Stationnement, circulation à vitesse réduite
Circulation piétonne, chemin, seuil
Herbe, prairie
Jardin
Arbre à planter
Arbre existant
Puits

Associations
Gymnase
Associations
Eglise
Mairie
Salle des mariages
Puits conservé + Préau
Coiffeur
Boucherie
6 logements locatifs créés
Restaurant
Boulangerie
Café
Boulangerie
2 logements locatifs créés
02/06/09

F. Roumet, urbaniste et paysagiste J. Quatrepoint, architecte

IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé





IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Urbanisation en diffus

URBANISATION EN DIFFUS

Définition : Construction de maisons individuelles par des particuliers, le long des routes.

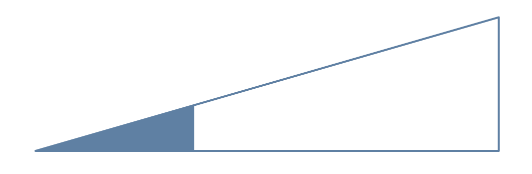
Champ d'application : Procédure de laisser faire par les communes. Pas d'encadrement des acteurs.

Inconvénients : Aucune maîtrise de la forme urbaine, extension incontrôlée coûteuse, tendance à verrouiller le règlement.



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Urbanisation en diffus



Éléments déterminants : constructions au coup par coup, règlementées par le RNU ou le PLU.

ACTEURS	Collectivité, Particuliers	
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	Particuliers →	Particuliers

OUTILS RÈGLEMENTAIRES / CONTRACTUELS	Règlement écrit/graphique du PLU
OUTILS FONCIERS	Emplacement Réservé
OUTILS FINANCIERS	TA – PVR – TFPNB – Taxe sur terrains nus rendus constructibles



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Urbanisation en diffus







IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Lotissement privé

LOTISSEMENT PRIVE

Définition : Opération de division d'une propriété foncière ou de plusieurs propriétés contigües en vue de l'implantation de bâtiments.

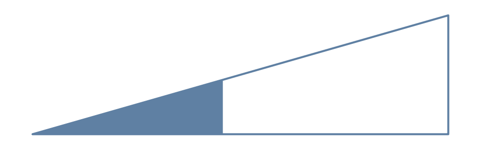
Champ d'application : Division en plus de 2 lots, en moins de 10 ans.

Demande d'urbanisme nécessaire : Un permis d'aménager lorsque le lotissement prévoit la réalisation de voies et espaces communs ou lorsqu'il est situé dans un site classé ou en secteur sauvegardé. Pour les autres lotissements, une déclaration préalable est suffisante.



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Lotissement privé



Élément déterminant : Foncier détenu par un opérateur privé.

ACTEURS	Opérateur privé Collectivité Particuliers
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	Opérateur privé → Particuliers

OUTILS RÈGLEMENTAIRES / CONTRACTUELS	Règlement du PLU – Orientations d'aménagement – Cahier Charges Cession des terrains
OUTILS FONCIERS	-
OUTILS FINANCIERS	PVR - PAE - TFPB



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – PC valant division

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Définition : Permet la division et l'aménagement d'un terrain par un ou plusieurs opérateurs, sans être soumis aux réglementations sur les lotissements ou au permis d'aménager.

Champ d'application : Constructions de plusieurs bâtiments sur un même terrain. Le terrain devra faire l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble de l'opération.

Demande d'urbanisme nécessaire : C'est un permis de construire classique complété par : un plan de division et un document indiquant le mode de gestion des parties communes (création d'une association syndicale, transfert à la collectivité), sauf si c'est en copropriété.



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – PC valant division

BRIARE (45)

CONTEXTE

Commune de 5000 habitants à 75 km à l'est d'Orléans

Maîtrise d'ouvrage : régie foncière d'EDF

OBJECTIFS

Logements pour les agents de la centrale de Belleville

PROGRAMME sur 0,3 ha

24 logements

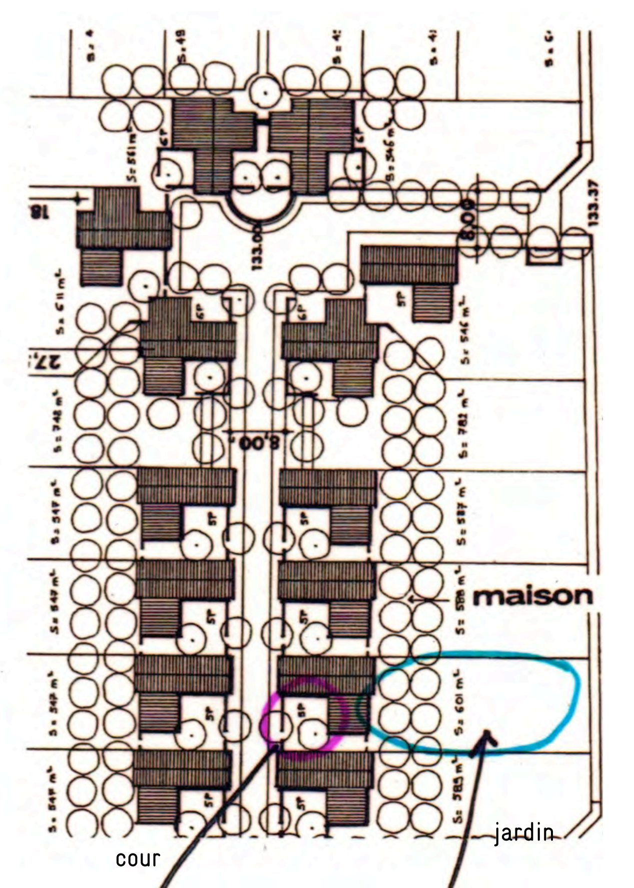
Parcelles de 500 à 600 m2

REALISATION 1986



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – PC valant division





CARACTERISTIQUES

Composition rationnelle dans un tissu lâche et décousu
Implantation des maisons qui assure intimité, diversité des espaces et qualité fonctionnelle





Brique et bois pour rappel contemporain du bâti local ancien

O. Bermond, architecte



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Incitation réglementaire

INCITATION REGLEMENTAIRE – OAP

Définition : Encadrement de l'urbanisation de secteurs choisis par des orientations d'aménagement et de programmation. Les OAP doivent respecter le PADD et être articulées au règlement. Il y en a 3 types :

- OAP aménagement (PLU et PLUI),
- OAP habitat (PLUI) : tiennent lieu de PLH,
- OAP transport (PLUI) : tiennent lieu de PDU.

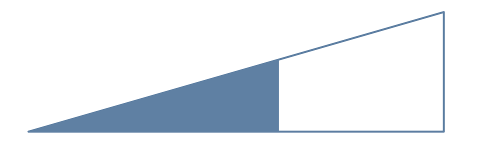
Champ d'application : Les OAP portent sur des secteurs publics et/ou privés, de forme écrit et/ou graphique. Elles sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme par compatibilité.

Avantages : Permet une certaine maîtrise de l'urbanisation des secteurs couverts sans pour autant avoir une maîtrise foncière.

Inconvénients : La réalisation du projet dépend de la volonté des opérateurs privés. Attention à l'opposabilité par compatibilité.

IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Incitation réglementaire



Éléments déterminants : Vision pré opérationnelle traduite dans le document d'urbanisme.

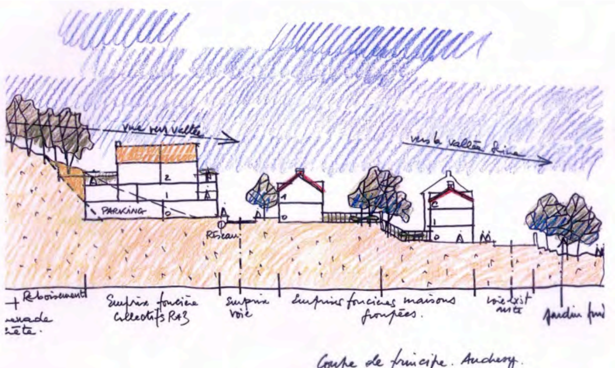
ACTEURS	Collectivité, Partic.	Op.privé / AFU	Particuliers
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	Particuliers →	Op.privé / Partic. →	Particuliers

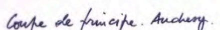
OUTILS RÈGLEMENTAIRES / CONTRACTUELS	Règlement du PLU (Taille minimale des opérations possible…) – PLU morphologique - Orientations d'aménagement
OUTILS FONCIERS	Emplacement Réservé
OUTILS FINANCIERS	PVR – PAE – TFPNB - Taxe sur terrains nus rendus constructibles



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Incitation réglementaire







PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Orientations Particulières d'Aménagement

QUARTIER DE L'ÉCOLE
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - *PLANCHE 3*

Contexte :
Un site stratégique à proximité des équipements publics et des réseaux, dans un cadre paysager sensible du fait de la qualité du patrimoine bâti environnant.

Projet :
Aménager un nouveau quartier résidentiel, dans un cadre paysager champêtre, en continuité de la dernière opération.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER :
La partie haute du secteur (au nord-est) ne sera pas bâtie pour limiter l'impact paysager depuis l'entrée nord du village.

L'aménageur plantera (sur une largeur qui variera de 15 à 30m en fonction des acquisitions foncières) à l'Est du nouveau quartier afin de réaliser une lisière verte depuis le Manoir.
Cet espace vert sera aménagé d'une liaison pédestre vers l'école dans le prolongement de celle existante au sud.

Le secteur sera desservi par une voie principale nord-sud; elle aura un profil d'allée; elle pourra être prolongée vers l'Ouest.

Cadre paysager à mettre en place :
- les limites de zones seront plantées par l'aménageur.
- les clôtures seront faites de haies éventuellement doublées de grillages ou de lisses normandes.

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT

COUPE DE PRINCIPE :
L'AMÉNAGEMENT DE LA FRANGE VÉGÉTALE

échelle: 1/200ème

masse boisée
verger
chemin
frange végétale : minimum 15m
prairie
manoir

COUPE DE PRINCIPE SUR LES RUES DE DESSERTE INTERNE
DU NOUVEAU QUARTIER RÉSIDENTIEL

échelle: 1/200ème

arbre de haut jet
haie
clôture
voie
chemin
pelouse
accès parcelle

Agence SCHNEIDER
Architectes Urbanistes

LE MESNIL MAUGER
PLAN LOCAL D'URBANISME



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Incitation réglementaire



LIAISONS
- Liaisons mixtes véhicules/piétons à restructurer
- Liaisons mixtes à créer
- Liaisons piétonnes a créer
- (1) Restructuration rue J. Cessou
- (2) Création liaison piétonne entre la place de la Libération et la rue J. Cessou
- (3) Création liaison piétonne entre le parc Vauzelle et la rue P. Doumer

PRESERVATION
- Bâtiment remarquable à préserver, à valoriser
- Plantations remarquables à préserver
- Cônes de vue à dégager
- (4) Préservation du mur existant

EQUIPEMENTS PUBLICS
- Jardin à aménager ou à valoriser
- Equipement existant
- Place à restructurer ou à créer
- (5) Réaménagement et élargissement du parc Vauzelle
- (6) Aménagement du parvis de la mairie / entrée du parc Vauzelle
- (7) Taitement de l'articulation entre la place de Libération et le parc Vauzelle

ORDONNANCEMENT URBAIN
- Ordonnancement Front Bati continu
- Commerces et services en RdC
- Façades sur le parc Vauzelle
- Traitement architectural particulier
- Elargissement visuel du parc vers les espaces privés plantés

DIVERS
- Recomposition foncière



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – Zone d'aménagement concerté

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

Définition : Procédure d'urbanisme opérationnel qui permet la réalisation d'opérations de toute nature. Elle permet de réaliser ou faire réaliser les aménagements et équipements de terrains en vue de les céder ou concéder à des utilisateurs publics ou privés.

Champ d'application : Une ZAC est toujours d'initiative publique, elle peut être créée que la commune ait ou non un document d'urbanisme, elle peut couvrir des secteurs contigus ou non (ZAC multi-sites). On distingue 2 types de ZAC : ZAC « publique » quand l'aménageur est public, ZAC « privée » quand l'aménageur est privé.

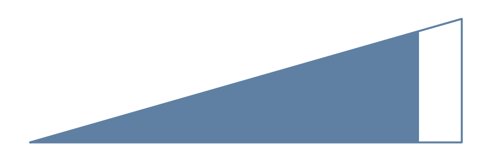
Avantage : Permet la réalisation d'opérations complexes sans posséder le foncier. Elle peut remplacer la TA par un régime de participation contractuel.

Inconvénients : Une ZAC peut conduire à modifier ou réviser le PLU. Elle demande une bonne gestion financière.



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – ZAC « publique »



Éléments déterminants : Réalisation de travaux d'aménagements/équipements - Risque financier assuré par la collectivité

ACTEURS	Privé	Opérateur public	Promoteurs	Particuliers
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	Partic. →	Op. public →	Promoteurs →	Partic.

OUTILS RÈGLEMENTAIRES / CONTRACTUELS	Règlement du PLU - Dossier de création / réalisation - Convention d'aménagement (ou régie) – Cahier Charges Cession des terrains
OUTILS FONCIERS	À l'amiable - Préemption - Expropriation
OUTILS FINANCIERS	Bilan de ZAC



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – ZAC « publique »



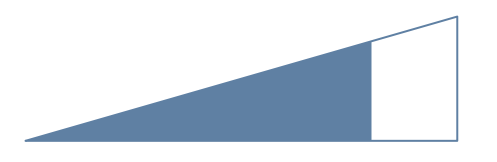
ZAC des Étangs, Pont Audemer (27)

ZAC des Perrières, La Chapelle sur Erdre (44)



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – ZAC « privée »



Éléments déterminants : Réalisation de travaux d'aménagements/ équipements – Risque financier assuré par l'opérateur privé

ACTEURS	Privé	Opérateur privé	Promoteurs	Particuliers
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	Privés →	Opérateur privé →	Promoteurs →	Particuliers

OUTILS RÈGLEMENTAIRES / CONTRACTUELS	Règlement du PLU – Dossier de création / réalisation – Convention d'aménagement – Cahier Charges Cession des terrains
OUTILS FONCIERS	À l'amiable – Préemption – Expropriation
OUTILS FINANCIERS	Bilan de ZAC

IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – ZAC « privée »

BOIS GUILLAUME (76)

CONTEXTE

Commune de 13 500 habitants
Agglomération rouennaise

Aménageur : Nexity Foncier Conseil

OBJECTIFS de la COMMUNE

Extension (10 000 habitants en 1990)

PROGRAMME sur 38 ha

570 logements – 9 quartiers

250 maisons individuelles (170 lots libres de constructeurs et 80 lots groupés), 70 maisons de ville, 250 logements collectifs (150 logements en accession et 100 logements locatifs.
2 équipements scolaires ; une crèche ; une hallette ; 4 ha d'espaces verts dont 1,5
ha de plaine de jeux.
1 résidence pour personnes âgées ; des commerces en pied d'immeubles ; 1000 m2 de bureaux

REALISATION 1990 à 2005



Portes de la forêt, Bois-Guillaume.





IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – ZAC « privée »





CARACTERISTIQUES

Parti pris environnemental de l'opération : évacuer les eaux pluviales à l'air libre avec le souci de les restituer au milieu naturel, de limiter l'imperméabilisation des sols, de reconstituer la biodiversité.
Ensemble de l'opération géré par son PAZ et son son Règlement d'Aménagement de Zone

Voiries :
- spécialement étudiées et calibrées à minima
- hiérarchisées en fonction de leur usage
- imperméabilisées le moins possible.

Cahiers de prescriptions architecturales précisaient :
- les volumétries, les matériaux et les couleurs autorisées secteur par secteur
- les proportions des matériaux sur chaque construction

Travail avec l'architecte concepteur de la ZAC et le CAUE (à la demande de la commune) sur l'aspect architectural du projet



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – ZAC « privée »

MAINVILLIERS (28)

CONTEXTE
Commune de 10 000 habitants
Agglomération de Chartres

OBJECTIFS de la COMMUNE
Diversifier son offre de logements
Rationaliser le foncier

PROGRAMME sur 3,5 ha
120 logements dont 20 % de logements sociaux

- 1/3 collectifs
- 2/3 maisons groupées

REALISATION en cours

Les accès au cœur d'îlot

Accès automobiles

Accès piétons, vélos

D'autres possibilités ?



IX. LES PROCEDURES D'URBANISATION

Foncier non maîtrisé – ZAC « privée »

CARACTERISTIQUES

Négociation amiable depuis 20 ans avec les propriétaires riverains (fonds de parcelles) pour éviter une urbanisation au coup par coup,

Obligation d'une opération d'ensemble au POS,

Création d'une ZAC pour confier l'opération à un aménageur en négociant une participation / équipements